

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0001 תאריך: 11/01/2026 שעה: 12:30
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	
	רחלי טטואני	עוזרת בכירה למרכז ועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0068	1190-024	ליפסקי לואי 24	רם מוגרבי ארדיטי 33 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות ליפסקי לואי 24

6213/1172	גוש/חלקה	25-0068	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1190-024	תיק בניין
1,442.00	שטח	23-00407	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם מוגרבי ארדיטי 33 בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים בן 7 קומות על עמודים, והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף תת קרקעי, הכולל:

בקומת המרתף התחתונה 2:- 28 מקומות חניה למכוניות בחניון קונבנציונלי, 5 מקומות חניה לאופנועים, 2 חדרי אופניים, 12 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות.

בקומת המרתף העליונה 1:- 21 מקומות חניה למכוניות בחניון קונבנציונלי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה), 3 מקומות חניה לאופנועים, 13 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר טרפו, חדר ריכוז מונים,

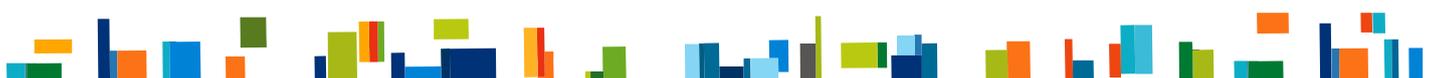
בקומת הקרקע: 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וגינות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי, מבואת כניסה משותפת, חדר אשפה ומחסן ניקיון, חדר גז, רצועה מפולשת שבחלקה חנייה לאופניים, רמפת ירידה לחניון.

בקומות 1-5: בכל קומה חמש יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית, עורפית וצדדית.

בקומת הגג החלקית 6: חמש יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, מרפסות גג ליחידות הקדמיות ומרפסות גזוזטרה ליחידות העורפיות.

בקומת הגג החלקית 7: ארבע יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית וגזוזטרה בחזית צדדית.

בקומת הגג העליון: גג פרטי עם בריכה מוצמד במדרגות פנימיות לדירה העורפית הצפון-מזרחית, גג טכני משותף עם 32 קולטים סולאריים, גנרטור.



בכל הקומות: לובי משותף, מעליות וחדר מדרגות.

בחצר: פיתוח שטח, חניית אופניים, רמפת ירידה לחניון, מערכות טכניות, פתח הכנסת ציוד לחדר טרפו.

סה"כ בבניין החדש 38 יח"ד ו-49 מקומות חניה למכוניות במרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0001 מתאריך 11/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 7 קומות על עמודים, והקמת מבנה מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף תת קרקעי, הכולל סה"כ בבניין החדש 38 יח"ד ו-49 מקומות חניה למכוניות ב-2 קומות מרתף.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן:

- א. הבניין הקיים אינו נכלל באף אחת מרשימות השימור והנושא אינו עומד על הפרק במעמד בחינת הבקשה.
- ב. התכנון ואופי הבנייה הוא לבחירתו של המבקש ואין הוועדה מתערבת בבחירותיו, למעט התאמת המבוקש למותר לפי התכניות וההנחיות התקפות.
- ג. המבוקש תואם את הוראות תכנית ע'1 והנחיות מרחביות לעניין חלחול מי נגר עילי.

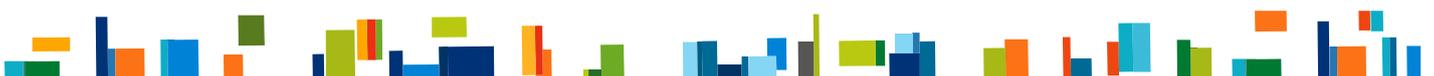
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,405.00 ₪.



#	תנאי
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

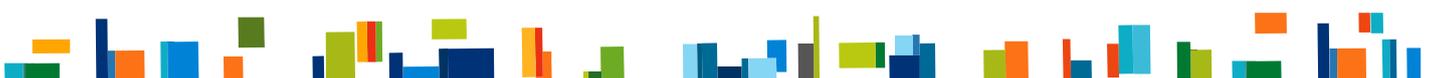
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות



#	תנאי
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עצים לשימור מס' 10,11,12 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור אגף הנכסים.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

